

TUGAS AKHIR

**EVALUASI KELAYAKAN EKONOMI INVESTASI
PEMBANGUNAN PROYEK GEDUNG AMONG PUTRO
SKYWORLD INDONESIA TAMAN MINI INDONESIA INDAH**

DISUSUN UNTUK MELENGKAPI PERSYARATAN SARJANA

STRATA 1 (S1) TEKNIK SIPIL



UNIVERSITAS
DISUSUN OLEH :
AMINARTI
41115110187
UNIVERSITAS
MERCU BUANA

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2017



LEMBAR PENGESAHAN SIDANG SARJANA
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA

Q

Tugas Akhir ini untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik, jenjang pendidikan Strata 1 (S-1), Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Judul Tugas Akhir : Evaluasi Kelayakan Ekonomi Investasi Proyek Pembangunan Gedung Among Putro Skyworld Indonesia Taman Mini Indonesia Indah

Disusun oleh :

N a m a : Aminarti
N I M : 41115110187
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil

Telah diajukan dinyatakan LULUS pada sidang sarjana Tanggal 08 Maret 2017.

Jakarta, 08 Maret 2017

Pembimbing Tugas Akhir

Ketua Penguji

Ir. Mawardi Amin, MT

Retna Kristiana, ST,MM,MT

Mengetahui,
Ketua Program Studi Teknik Sipil

Acep Hidayat, SP,MT

**LEMBAR PERNYATAAN
SIDANG SARJANA KOMPREHENSIF LOKAL
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS MERCU BUANA**

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Aminarti
Nomor Induk Mahasiswa : 41115110187
Judul Tugas Akhir : Evaluasi Kelayakan Ekonomi Investasi Proyek
Pembangunan Gedung Among Putro Skyworld
Indonesia Taman Mini Indonesia Indah.
Jurusan/ Program Studi : Teknik Sipil

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini merupakan karya asli penulis, bukan jiplakan / duplikat dari karya orang lain. Apabila ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan gelar kesarjanaan saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat dipertanggung jawabkan sepenuhnya.

Jakarta, 08 Maret 2017

Yang memberikan pernyataan,



(Aminarti)

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena dengan Rahmat dan karunia Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas akhir dengan judul “EVALUASI KELAYAKAN EKONOMI INVESTASI PEMBANGUNAN PROYEK GEDUNG AMONG PUTRO SKYWORLD INDONESIA TAMAN MINI INDONESIA INDAH”.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan, saran dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kesempatan penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini tepat pada waktunya.
2. Ibunda tercinta yang selalu memberi dukungan dalam berbagai hal.
3. Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
4. Bapak Ir.Mawardi Amin,MT selaku dosen pembimbing atas bimbingan, saran dan waktu yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Rekan-rekan mahasiswa Teknik Sipil Program Kelas Karyawan atas kerjasama dan dukungannya.
6. Serta kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan untuk menjadikan tugas akhir ini lebih baik lagi dan semoga tugas akhir ini dapat menambah wawasan bagi penulis dan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 08 Maret 2017

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR NOTASI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	I-1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	I-1
1.2. Identifikasi Masalah.....	I-2
1.3. Perumusan Masalah.....	I-3
1.4. Maksud dan Tujuan Penelitian	I-4
1.5. Manfaat Penelitian.....	I-4
1.6. Pembatasan Dan Ruang Lingkup Masalah	I-5
1.7. Sistematika Penulisan.....	I-5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	II-1
2.1. Pengertian Studi Kelayakan Proyek.....	II-1
2.2. Aspek – Aspek Yang Ditinjau Dalam Studi Kelayakan	II-2
2.2.1. Aspek Pasar	II-2
2.2.2. Aspek Teknis.....	II-2
2.2.3. Aspek Manajemen dan Hukum.....	II-3
2.2.4. Aspek Sosial dan Ekonomi.....	II-4
2.2.5. Aspek Lingkungan.....	II-5
2.2.6. Aspek Finansial dan Ekonomi	II-5
2.2.7. Analisis <i>Benefit Cost Ratio (B/C–R)</i>	II-6
2.2.8. Analisis <i>Net Present Value (NPV)</i>	II-7
2.2.9. Analisis <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	II-8
2.2.10. Analisis <i>Payback Period (PP)</i>	II-10
2.3. Kerangka Berfikir.....	II-11

BAB III METODE PENELITIAN	III-1
3.1. Metode Penelitian	III-1
3.2. Tempat Dan Waktu Penelitian	III-2
3.2.1. Tempat Penelitian.....	III-2
3.2.2. Waktu Penelitian.....	III-5
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	III-5
3.4. Tahapan Penelitian dan Analisis Data	III-6
3.5. Jadwal Pelaksanaan Penelitian.....	III-7
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	IV-1
4.1. Aspek Pasar.....	IV-1
4.2. Aspek Teknis.....	IV-3
4.2.1. Kapasitas Produksi.....	IV-3
4.2.2. Spesifikasi Bangunan dan Wahana.....	IV-3
4.3. Aspek Manajemen dan Hukum.....	IV-7
4.3.1. Pola Kerjasama	IV-7
4.3.2. Badan Hukum Perusahaan.....	IV-9
4.4. Aspek Sosial dan Ekonomi	IV-11
4.5. Aspek Lingkungan	IV-13
4.6. Aspek Finansial dan Ekonomi	IV-13
4.6.1. Perhitungan <i>Cash Flow</i> Perusahaan.....	IV-13
4.6.2. Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i> (B/C-R).....	IV-15
4.6.3. Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV).....	IV-17
4.6.4. Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	IV-17
4.6.5. Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP).....	IV-18
BAB V PENUTUP	V-1
5.1. Simpulan	V-1
5.2. Saran.....	V-2
DAFTAR PUSTAKA	xi
LAMPIRAN.....	xiii

DAFTAR NOTASI

Persamaan 2.1. Rumus <i>Benefit Cost Ratio (B/C-R)</i>	II-7
Persamaan 2.2. Rumus <i>Net Present Value (NPV)</i>	II-7
Persamaan 2.3. Rumus <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	II-8
Persamaan 2.4. Rumus <i>Payback Period (PP)</i>	II-10



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Jadwal Rencana Pelaksanaan	III-8
Tabel 4.1. Perkembangan Pengunjung TMII Tahun 2011-2013	IV-2
Tabel 4.2. Luas Area Among Putro Skyworld	IV-3
Tabel 4.3. Space Program Among Putro Skyworld	IV-5
Tabel 4.4. Lokasi Obyek Wisata Tahun 2012	IV-11
Tabel 4.5. Pendapatan dan Pengeluaran Per Tahun	IV-14
Tabel 4.6. Perhitungan Present Value	IV-16
Tabel 4.7. Perhitungan Discount Factor 16%	IV-17
Tabel 4.8. Perhitungan Discount Factor 17%	IV-18
Tabel 4.9. Perhitungan Kas Masuk Bersih Kumulatif	IV-19



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Diagram Alir Penelitian	II-12
Gambar 3.1. Peta Situasi	III-4
Gambar 4.1. Konsep Wahana Among Putro Skyworld	IV-4
Gambar 4.2. Peta Kontur Lokasi Proyek	IV-6



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN-1 <i>BUILDING PLAN</i>	L-1
LAMPIRAN-2 <i>SITE PLAN</i>	L-2
LAMPIRAN-3 <i>DENAH LANTAI 1 DAN 2</i>	L-3
LAMPIRAN-4 <i>TAMPAK</i>	L-4
LAMPIRAN-5 <i>MINI PROJECT, PLANETARIUM</i>	L-5
LAMPIRAN-6 <i>FACILITIES PLAN</i>	L-6

